

Planungs- und Bauaufsichtsamt  
2708/VII

**Gremium:** Planungsausschuss

öffentlich

**Sitzung am:** 04.12.2019

**Masterplan Haufeld;  
Beschluss des Masterplans**

**Sachverhalt:**

In den Jahren 2017/2018 wurden im Auftrag der Stadt drei städtebauliche Konzepte für eine rund 8,5 Hektar große Fläche im Siegburger Zentrum zwischen der Wilhelmstraße, der Von-Stephan-Straße, der Industriestraße und dem Europaplatz erstellt.

Im Juni 2018 entschied der städtische Planungsausschuss, dass das Konzept des Planungsbüros „De zwarte Hond“ aus Köln weiter ausgearbeitet werden soll. Das v.g. Büro wurde beauftragt, aus dem städtebaulichen Konzept einen Masterplan mit stadtplanerischen Strategien und Handlungsvorschlägen zu entwickeln.

Am 30.9.2019 wurde der aktuelle Entwurfsstand allen Interessierten, insbesondere den Eigentümer/innen der im v.g. Bereich liegenden Grundstücke, vorgestellt.

Die anwesenden Bürger/innen nutzten die Möglichkeit Fragen zu stellen und Anregungen zu formulieren.

Themen	Antwort der Verwaltung
Bestandschutz <i>(Kann der Abriss vorhandener Gebäude erzwungen werden?)</i>	Hinweis auf das Prinzip der Freiwilligkeit. Informationen hierüber sind auf der städtischen Homepage zu finden. <a href="http://www.siegburg.de/mam/stadt/planen-bauen/downloads/umsetzung_masterplanprozess_20180626.pdf">www.siegburg.de/mam/stadt/planen-bauen/downloads/umsetzung_masterplanprozess_20180626.pdf</a>
Höhenentwicklung <i>(Müssen zukünftig neue Gebäude in der dargestellten Höhe/Geschossigkeit realisiert werden? Wie sollen die im Masterplan dargestellten Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt werden? Mindesthöhen? Höchstzahlen?)</i>	Entscheidungen bezüglich der Höhenentwicklung werden erst im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) getroffen.
Entwicklung im Bereich der Wilhelmstraße <i>(Hinweis auf aktuelle Probleme: erhöhtes Verkehrsaufkommen, Stau und Behinderungen des fließenden Verkehrs u.a. durch Busverkehr)</i>	Es wurde auf geänderte Busrouten hingewiesen. Nach Beschluss des Masterplans soll ein Verkehrsgutachten erstellt werden.

Themen	Antwort der Verwaltung
Weiterer Ablauf / Zeitplan	Hinweis auf die geplante Beschlussfassung Ende 2019, ggf. Anfang 2020

Außerdem wurden seitens der Bürger/innen folgende Anregungen vorgebracht:

Themen	Stellungnahme der Verwaltung
Die innerstädtische Verkehrsstruktur soll optimiert werden.	Das Thema Verkehr/Mobilität soll nach Beschluss des Masterplans weiter behandelt werden. U.a. ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens geplant.
Die Anwohner sollen auch zukünftig ihre Grundstücke/Garagen mit dem eigenen Pkw erreichen können.	Vorhandene Wohnbebauung soll auch zukünftig mit dem Pkw erreichbar sein.
Im Bereich von Verkehrsflächen, die nicht als Zufahrtsstraße genutzt werden sollen, muss Anliegerverkehr (auch für Besucher, Lieferanten und Kunden von Anliegern) möglich sein.	Anliegerverkehr soll auch zukünftig möglich sein.
Vorhandene Privatgärten sollen möglichst nicht durch neue Bebauung verschattet werden. Es soll auf die Höhenverhältnisse geachtet werden.	Die Gebäudehöhen werden erst im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) verbindlich festgelegt. Im Bauleitplanverfahren werden die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Zum Thema Mobilität mit öffentlichen Verkehrsmitteln wurde darauf hingewiesen, dass der Siegburger Bahnhof bereits heute z.T. stark ausgelastet ist. Bei der weiteren Planung sind die Kapazitäten des ÖPNV zu berücksichtigen.	Das Thema Verkehr/Mobilität soll nach Beschluss des Masterplans weiter behandelt werden. U.a. ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens geplant.
Ergänzung der Präsentation: Aufnahme der Straßennamen in verschiedene Zeichnungen	Zur besseren Orientierung wurden mehrere Abbildungen bzw. Zeichnungen ergänzt

Nach der v.g. Veranstaltung sind noch drei Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahme Grundstückseigentümer	Stellungnahme der Verwaltung
<p>E-Mail vom 01.10.2019            (...)  <i>wie gestern auf der Versammlung besprochen, möchten wir Ihnen mitteilen, das wir Interesse haben, das Objekt, bzw. Grundstück Alleestr. (...) vielleicht zu verkaufen. Wenn sie als Stadt Interesse haben, oder schon Investoren kennen, die nach Ihren Vorstellungen den Masterplan umsetzen möchten. Können wir uns gerne zusammen setzen.            Wir wollten bis gestern die Halle wieder vermieten oder dachten auch über einen Plan nach, ein Parkhaus zu errichten. Aber in diesem Fall, kann man auch über einen Verkauf nachdenken. Für sie als Stadt Siegburg ist dieses Grundstück sicherlich perfekt, weil es nach Masterplan den Eingang ins Haufeld darstellt.            (...)</i></p>	<p>Der Masterplan sieht für den Bereich, in dem das Grundstück liegt, eine bauliche Nutzung vor.</p> <p>Der Erwerb der Fläche ist seitens der Stadt derzeit nicht geplant. Der Veräußerungswille wird aufgenommen und kann an potenzielle Investoren weitergegeben werden.</p>
<p>E-Mail vom 09.10.2019            (...)  <i>nach erneuter Überprüfung der überarbeiteten Version des Masterplanes Haufeld haben wir (tlw. auch nach Rücksprache mit anderen Bewohnern) folgende Anregungen:</i></p> <p><i>a) Bebauung Parkplatz Haufeld</i></p> <p><i>vorgesehen lt. Masterplan sind Häuser in 3-4 geschossiger Bauweise.            Dadurch bedingt dürften sich erhebliche Beeinträchtigungen des vorhanden Altbestandes Haufeld ergeben, da eine Verschattung der vorhandenen Gärten/Grundstücke sowie eine Einsichtnahme der Grundstücke erfolgt, die durch die bisher von den Eigentümern angebrachten Sichtschutzmaßnahmen unterbunden wurde.</i></p> <p><i>Vorschlag: entweder geringere Bauhöhe oder siehe Hinweis auf Verkehrslage</i></p> <p><i>b) Bebauung Schulgelände</i></p> <p><i>vorgesehen lt. Masterplan sind auch hier Häuser in 3-4 geschossiger Höhe.            Dadurch bedingt dürften sich auch hier erhebliche Beeinträchtigungen des vorhandenen Altbestandes Haufeld ergeben.            Durch die vorhandene nördliche Ausrichtung der Straße ist bereits jetzt ein geringerer Lichteinfall (je nach dem ist bereits zu frühen Zeiten Licht einzuschalten) zu verzeichnen. Dieser wird sich durch die Bebauung der gegenüberliegenden Seite noch verschärfen.</i></p> <p><i>Vorschlag: geringere Bauhöhe oder Zurücksetzen der Bebauung auf Höhe der bisherigen Turnhalle der Schule Innere Stadt.</i></p>	<p>Zu a) und b)</p> <p>Die Gebäudehöhen bzw. die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die genaue Lage von Baukörpern werden erst im Rahmen der Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) verbindlich festgelegt.</p> <p>Das Thema „Verschattung“ soll im Rahmen der Bauleitplanung behandelt werden.</p> <p>In Bauleitplanverfahren werden die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.</p> <p>Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p>

<p>c) Verkehrslage</p> <p>Die von den Planern vorgesehene Verkehrsberuhigung dürfte nach Ansicht aller Anwohner ein Wunschdenken sein.</p> <p>Bereits jetzt werden die Straßen Haufeld/von-Stephan-Str. verstärkt als Parkplatz benutzt (Schüler, Arbeitnehmer u.a.). Auch wenn die Parkdauer im Haufeld auf 2 Std. beschränkt ist, wird dort länger geparkt (Umstellen der Parkscheibe ist an der Tagesordnung; eine Kontrolle findet selten bis gar nicht statt). Der Individualverkehr wird auch weiterhin die Parkmöglichkeiten in den verkehrsberuhigten Zonen suchen. Die Inanspruchnahme der einzurichtenden kostenpflichtigen Parkhäuser wird die Situation nicht mindern, sondern eher verstärken, da der kostenlose Parksuchverkehr zunehmen wird. Die Inanspruchnahme der Tiefgaragen ist lt. den bisherigen Informationen ausschließlich den Anwohnern gestattet.</p> <p>U.E. ist der Wegfall der bisherigen Parkplätze am Ärztehaus und des Großparkplatzes Haufeld mit dem Bau von Parkhäusern etc. und deren Nutzung somit ein Wunschdenken der Stadtplaner.</p> <p>Gelöst werden könnte die Situation durch den Wegfall der sehr großen Bebauung des Parkplatzes Haufeld und dafür wieder ein Ausweis als Parkplatz (nur sollte dieser schön angelegt werden – ggf. Auflockerung mit Bäumen, Blumenrabatten etc. - und Ausweis von Busparkflächen [die insbesondere beim Weihnachtsmarkt u.a. Veranstaltungen mit Busanreise gebraucht werden und durch besondere Maßnahmen während der übrigen Zeit wieder der normalen Nutzung zur Verfügung gestellt werden können]).</p> <p>Dies hätte den Vorteil, das nach wie vor erheblich mehr Parkmöglichkeiten (gegen Entgelt) zur Verfügung stehen und der Parksuchverkehr in den Nebenstraßen gemindert wird.</p> <p>Ein Ausweis der Straße Haufeld mit Gegenverkehr dürfte aufgrund der schmalen Straße sehr problematisch werden. Die – bereits jetzt schon existierende – Einbahnstraßenregelung wird vielfach von Auto- und Motorrad/Rollerfahrern missachtet (seit der Eröffnung des Action-Marktes und der tlw. katastrophalen Verkehrslage auf der Wilhelmstr. versuchen diese immer wieder, den Stau auf der Wilhelmstr. durch Fahren gegen die Einbahnstr. zu umgehen.</p> <p>(...)</p>	<p>Zu c)</p> <p>Das Thema Verkehr/Mobilität soll nach Beschluss des Masterplans weiter behandelt werden. U.a. ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens geplant.</p> <p>Verkehrsregelnde Maßnahmen werden erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.</p> <p>Die bauliche Nutzung der bislang mindergenutzen Parkplatzfläche („Großparkplatz Haufeld“) und die Unterbringung von Pkw in Tief-/ Hochgaragen sind wesentlicher Bestandteil des neuen städtebaulichen Konzeptes.</p>
<p>Schreiben vom 23.10.2019</p> <p>(...)</p> <p>Falls wirklich in der Straße Haufeld am Ende des Bereichs der Objekte mit den Hausnummern 1 .. und 2 .. (Hinterseite unserer Remise) an der grünen Spange die Straße geschlossen werden sollte ist unbedingt den geschäftlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen:</p> <p>Einzelheiten sind dem beigefügten aktuellen Lageplan zu entnehmen.</p> <p>Unser denkmalgeschütztes „Chateau Berts“ ist in zwei Bereiche aufgeteilt: a) Remise Nr. 1 mit Historienraum Nr. 2 und b) Haupthaus Nr. 3. Dabei ist die Hofaufteilung hinter dem Objekt wichtig.</p>	<p>Anliegerverkehr soll auch zukünftig möglich sein.</p> <p>Verkehrsregelnde Maßnahmen werden erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.</p>

*Remise: Die Ein- und Ausfahrt wird u.a. für LKW-Lieferanten, Müllabfuhr (Großbehälter) und Abfuhr der Gastronomie-Abfälle benötigt, Zu- und Abfahrt dann über Haufeld ab Hausnummer 5 .. oder die neue Straße über den jetzigen Parkplatz von und zur Von-Stephan-Straße.*

*Haupthaus: Die Ein- und Ausfahrt neben dem Hauseingang Haufeld 2a dient den Mietern (u.a. Weinhandelshaus Sieburg GmbH, Denkraum Frau Dr. (...)) und drei Büros im Obergeschoß für Parkplätze etc. und führt direkt in den ersten Teil der Straße Haufeld.*

*Dafür müssen dann natürlich die Einbahnregelung und die Anwohnerparkplätze aufgehoben werden.*

*Dies umso wichtiger als in diesem Teil des Haufeldes auf dem Parkplatz vor der Weinhandlung auch die Lieferanten-LKW mit Wein etc. an der Rampe der Weinhandlung abladen, die Post und Kunden die Käufe oder Versendungen aufladen, dann Umdrehen und wieder zurück auf die Wilhelmstraße fahren müssen.*

*Ferner sind wir der Meinung, dass eine 6-geschossige Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft gegenüber nicht den Notwendigkeiten des Denkmalschutzgesetzes NRW, insbesondere § 9, entspricht und daher das Denkmal beeinträchtigt wird.*

*Unsere Gesellschafter und wir haben das marode, schwer kriegsbeschädigte Objekt aus dem Jahr 1904 im Jahr 1978 erworben, als in Sieburg ein Abriss zwecks Parkplatzerweiterung diskutiert wurde und haben bis jetzt ca. (...) investiert, Schwerpunkt waren die Jahre 1989 bis 1991.*

*(...)*

*Diese Maßnahmen wurden unter Würdigung der Historie durchgeführt, so dass neben der Denkmalbehörde der Stadt Sieburg auch der LVR (...) einbezogen war.*

*Das Objekt wurde dann wegen der ortsgeschichtlichen Bedeutung für die Stadt Sieburg im Jahr 1993 in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.*

*Neben dem eingangs erwähnten aktuellen Lageplan erhalten Sie beiliegend einen aktuellen Grundbuchauszug, ein Exemplar der Sieburger Blätter Nr. 46 vom Mai 2014 in dem unsere Objektgeschichte gut präsentiert ist und eine Kopie der Zeittafel des von uns in Verbindung mit dem Sieburger Stadtarchiv (...) erstellten Historienraums, den Herr Bürgermeister Huhn in Verbindung mit der 950-Jahr Feier Sieburgs am 12.Mai 2014 eröffnete.*

*Wir gehen davon aus, dass Sie und das von Ihnen geführte Dezernat in Verbindung mit dem Stadtrat unsere Wünsche und Notwendigkeiten bei allen Entscheidungen beachten und berücksichtigen.*

*(...)*

Die Gebäudehöhen bzw. die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden erst im Rahmen der Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) verbindlich festgelegt.

In Bauleitplanverfahren werden die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gem. Bestimmung des BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Die vorliegende Schlussfassung des Masterplan Haufeld (Anlage 1) soll nun als Leitbild für die Entwicklung im v.g Bereich beschlossen werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten.

**Leit- und strategische Ziele:**

Betroffene Leitziele:

Leitziel A – Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Betroffene strategische Ziele:

Nr. 2 – Siegburg stärkt seine Attraktivität als Einkaufs- und Tagungsstadt und Dienstleistungszentrum

Nr. 5 – Siegburg betreibt eine stadtgerechte Verkehrsentwicklung

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt folgenden Beschluss:

*Der Rat der Stadt beschließt den städtebaulichen Masterplan „Haufeld“ als Handlungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung im Bereich der rund 8,5 Hektar großen Fläche zwischen der Wilhelmstraße, der Von-Stephan-Straße, der Industriestraße und dem Europaplatz im Siegburger Zentrum.*

Siegburg, 13.11.2019

Anlage:

Städtebaulicher Masterplan „Haufeld“

**SIEGBURG HAUFELD**  
**Städtebaulicher Masterplan**

*Die Masterplan-Broschüre wird nachgesendet.*